

degewo Aktiengesellschaft, Berlin**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 - 31.12.2019****Konzernlagebericht und Lagebericht****Grundlagen****1.1 Geschäftsmodell**

degewo als größtes landeseigenes Wohnungsunternehmen Berlins konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken. Die Unternehmensstrategie zielt durch verstärkte Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab. Beim Wohnungsneubau steht für degewo die gegenwärtige und zukünftige Stadtentwicklung im Mittelpunkt, d.h. neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig aktiv an der Aufwertung eigener Quartiere zu arbeiten.

degewo lässt durch eigene Gesellschaften Leistungen und Investitionen in Technisches und Infrastrukturelles Facilitymanagement, Energielieferung, Messdienste und digitale Infrastrukturen erbringen.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den bestandshaltenden Objektgesellschaften:

- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG,
- degewo Gewerbeimmobilien GmbH,

und wird ergänzt durch Dienstleistungsgesellschaften, welche die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Dazu zählen die:

- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH,
- degewo Gebäudeservice GmbH,
- degewo Forderungsmanagement GmbH,
- degewo Technische Dienste GmbH und
- degewo netzWerk GmbH.

Die Dienstleistungsgesellschaften sind im Wesentlichen als Regiebetriebe für den Konzern tätig und erhöhen die Wertschöpfung aus der Bestandsbewirtschaftung. Eine vollständige Übersicht der Beteiligungen ist dem Anhang zu entnehmen.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategische Planungsausrichtung wird von der Forderung nach neuem, bezahlbarem Wohnraum dominiert. degewo nutzt die erarbeitete wirtschaftliche Stärke und Stabilität, um diese wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen.

Neben der Wachstumsanforderung bestehen als Kernhandlungsfelder die kontinuierliche Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und die soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren unter Berücksichtigung von Integration und Partizipation. Darüber hinaus ist die Erfüllung der Vorgaben zum Klimaschutz und Energieeinsparung als Unternehmensziel verankert. Damit verbunden ist sowohl eine dauerhafte Verbesserung der energetischen Gebäudestandards als auch eine Optimierung der Energieversorgung. Zukunftsfähiges Wohnen verlangt ein hohes Innovationspotenzial und bedarf einer kontinuierlichen technischen Weiterentwicklung der Bestände. Diesen Ansprüchen stellt sich degewo in seiner Unternehmenssteuerung.

- Wachstum

Ziele zum Wachstum vereinbarten das Land Berlin mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer im April 2016 geschlossenen „Roadmap“ sowie der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung.

Gemäß Roadmap ist der landeseigene Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Mit der Kooperationsvereinbarung ist für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gesellschaften vorgesehen. degewo wird im Jahr 2021 den geforderten Wohnungsbestand von 73.500 erreichen.

Die landeseigenen Unternehmen nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für bezahlbares Wohnen ein. Bezahlbares Bauen bildet daher einen Schwerpunkt im Bereich Neubau. Es bestehen zunehmende Herausforderungen im Rahmen der Firmenbindung und Beauftragung von Baufirmen zu wirtschaftlichen Baupreisen.

Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie nimmt degewo Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch. Mindestens 50% der neuen Wohnfläche sind gefördert. Alle freifinanzierten Neubauwohnungen sollen zu einer Durchschnittsmiete von unter 10 EUR/m²/Monat vermietet werden.

Die Anstrengungen im Bereich Neubau werden durch Zukäufe ergänzt.

- Soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren, Integration und Partizipation

Quartiere zu entwickeln, zu stabilisieren und Nachbarschaften zu pflegen, bedeuten einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt. Der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung wird stetig weiterentwickelt. Partizipation bildet einen integrativen Bestandteil der Bauplanung und wird projektindividuell angepasst. Bereits in der Konzeptionsphase fließen die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein, um eine Ausrichtung des Vorhabens auf die Be-

dürfnisse künftiger Bewohner zu ermöglichen. Mit diesem Vorgehen wird degewo den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung nach einer partizipativen Vorbereitung von Bauvorhaben gerecht.

- Klima und Energie

Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 mehr als halbiert werden. 71% der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen.

Der stetige Ausbau von Fernüberwachungstechnik in den Heizungsanlagen des Bestandes führt zur weiteren Einsparung von Wärmeenergie.

Der Bestand an Blockheizkraftwerken wird weiter erhöht. Daneben werden vor allem in Neubauten Wärmeversorgungskonzepte unter Einsatz erneuerbarer Energien umgesetzt.

degewo engagiert sich seit 1997 im Ausbau von Photovoltaikanlagen. Die gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken und den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegründete Mieterstrom-Plattform soll dazu beitragen, dass der Anteil an Strom aus Sonnenkraft sich kontinuierlich erhöht. Im Geschäftsjahr wurde durch das Stadtwerk eine Photovoltaikanlage auf dem degewo Verwaltungsgebäude Mehrower Allee errichtet, der Strom wird direkt im Büroobjekt verwendet. In 2020 wird degewo mit weiteren Photovoltaikanlagen das Mieterstrommodell auch selbst und auf eigene Rechnung pilotieren.

- Innovation und Technik

degewo wird den Ausbau der eigenen Breitbandkabel- und Glasfasernetze vorantreiben und bis Ende 2020 werden ca. 95% der Bestandsimmobilien des Konzerns auf der Netzebene 3 mit eigenen Glasfasernetzen erschlossen (FTTB) und bis Ende 2021 die Hausnetze in diesen Liegenschaften auf den neuen Breitbandkabelstandard DOCSIS 3.1. vorbereitet. Seit Ende 2019 versorgt degewo Neubauvorhaben ausschließlich über eigene Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH).

In Pilotprojekten will degewo ab 2020 Erfahrungen mit eigener E-Ladeinfrastruktur und mit eigenen Paketstationen sammeln.

Seit 2018 arbeitet degewo in einer Forschungs- und Entwicklungspartnerschaft mit einem Berliner Startup an einem multifunktionalen Gateway für Wohnimmobilien und an Anwendungsfällen aus dem Bereich Smart Building. Ein Prototyp eines solchen Gateways geht in 2020 in die Testphase.

Mit dem Einbau von digitaler Technik zur Aufzugsüberwachung wird für 23 Aufzüge in Kooperation mit einem weiteren Startup erprobt, ob sich mit Hilfe der ermittelten Betriebsdaten Prognosen zur vorausschauenden Instandhaltung mit Hilfe künstlicher Intelligenz erstellen lassen. Erste Ergebnisse werden 2020 erwartet.

- Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung

degewo steht aktuell vor verschiedenen Herausforderungen: Gesetzliche und demographische Rahmenbedingungen verändern sich deutlich und mit zunehmender Geschwindigkeit. Auch die Bedürfnisse der Kunden ändern sich, zum Beispiel in Bezug auf die bevorzugten Kommunikationswege, gleichzeitig steigen ihre Ansprüche an Erreichbarkeit. Hinzu kommt, dass degewo im Berliner Stadtgebiet jährlich rund 1.000 bis 1.500 neu gebaute Wohnungen effizient vermieten und bewirtschaften muss.

Als Reaktion auf diese Herausforderungen treibt degewo zum einen die Digitalisierung voran, zum anderen wurde im Jahr 2019 die Bestandsbewirtschaftung neu organisiert und optimiert. Die Bereiche Bestandsentwicklung und Bestandsmanagement sowie die dazu gehörigen Kundencenter wurden strukturell so aufgesetzt und kapazitativ ausgestattet, dass eine effiziente Bewirtschaftung des wachsenden Bestandes möglich ist. Für eine hohe Kundenzufriedenheit soll dabei vor allem die neue Zentrale Kundenberatung, die als zentraler Eingangskanal eine erhöhte Erstlösungsquote ermöglicht und die Voraussetzung für eine effektive Bearbeitung von Kundenanliegen schafft. Darüber hinaus gibt es mit Start des Jahres 2020 eine Zentrale Vermietung als Reaktion auf die wachsende Anzahl von Neubauvermietungen und Mietinteressenten, aber auch auf die fortschreitende Digitalisierung, neue Kommunikationswege und neue Kundenbedürfnisse. Die Umsetzung der beschriebenen Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung erfolgte zum 01.01.2020.

1.3 Personal

Zu degewo gehört eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung, die insbesondere Weiterbildung und Qualifizierung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie beinhaltet.

Die Mitarbeiteranzahl (inklusive Vorstand und Geschäftsführung) entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

degewo Konzern	31.12.2019	31.12.2018
Angestellte	647	628
Gewerbliche	609	591
Auszubildende	57	50
Gesamt	1.313	1.269

degewo AG	31.12.2019	31.12.2018
Angestellte	525	513
Gewerbliche	1	1
Auszubildende	40	36
Gesamt	566	550

Seit 2018 bilden Frau Sandra Wehrmann und Herr Christoph Beck den Vorstand.

degewo hat in 2019 die gezielte Förderung von Frauen am Arbeitsplatz fortgeführt. Der Frauenanteil in Leitungspositionen betrug 45 %.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 57 junge Menschen in zwölf Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Am 28.03.2019 fand die Wahl der Arbeitnehmervertreter für den Aufsichtsrat von degewo statt. Die Amtszeit für die Mitglieder des Aufsichtsrates endete mit der Hauptversammlung am 29.04.2019. In dieser Hauptversammlung wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates soweit es sich nicht um die von der Arbeitnehmerseite zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder handelt, neu gewählt. Seitdem ist der Aufsichtsrat mit vier Frauen und fünf Männern besetzt. Seitens der Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen hat Frau Vera Junker am 6. November 2019 das Amt von Frau Dr. Margaretha Sudhof übernommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

degewo agiert überwiegend im Land Berlin, dessen wirtschaftliche Rahmenbedingungen sich im Geschäftsjahr positiv entwickelt haben. Steigender Verbraucherkonsum, niedrige Zinsen und eine geringe Inflation fördern den wirtschaftlichen Erfolgskurs der Stadt. Die Berliner Einwohnerzahl ist in 2019 weiter gestiegen, allerdings hatte die Stadt zum ersten Mal seit 2010 einen Zuwachs von weniger als 1 % zu verzeichnen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Wenngleich die Arbeitslosigkeit in Berlin im Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,1 % auf 7,7 % gestiegen ist, sank die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt von 8,1 % in 2018 auf 7,8 % in 2019. Nichtsdestotrotz liegt Berlin damit nach wie vor deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 5 %. Anhaltende Investitionen sorgen auch im Geschäftsjahr für Dynamik. Das BIP vom Standort Berlin wächst das sechste Jahr in Folge deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt.

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Berlin ist in 2019 wie in den Vorjahren durch einen Nachfragemarkt geprägt. Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 1,4 % gegenüber dem Durchschnitt des Vorjahres. Im Dezember 2019 haben sich die Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahresmonat ebenfalls um +1,4 % verändert, die Inflationsrate ist um 1,8 % gestiegen.

Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten Wohnraums sind schwierig. Der Grundstücksmarkt ist angespannt, kostengünstiges Bauland rar. Der Baugenehmigungsprozess kann langwierig sein. Die Kapazitäten der Firmen sind erschöpft. Die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin sind in 2019 im Durchschnitt um 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Berlin von Januar bis September 2019 um 10,7 % auf 15.324 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. 13.232 (86 %) der 15.324 genehmigten Wohnungen betreffen Neubauwohnungen, dies entspricht 10,1 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die verbleibenden 2.092 Wohnungen entstehen durch Dachgeschossausbauten an bestehenden Gebäuden und Nutzungsänderungen.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Berlin trat im Jahr 2016 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) in Kraft. In Ergänzung hierzu hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft.

Des Weiteren hat der Berliner Senat am 18. Juni 2019 Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das Gesetz sieht im Wesentlichen vor, dass die Mieten ab Inkrafttreten des Gesetzes für fünf Jahre auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren

werden. Darüber hinaus können die Mieter neun Monate nach Verkündung des Gesetzes eine Mietenabsenkung vorm Amtsgericht einklagen, wenn deren Miete 20 % über eine von Baujahr, Lage und Ausstattung abhängige Mietobergrenze liegt. Einige Wohnungen sind von dem Mietendeckel ausgenommen wie z. B. öffentliche geförderte Wohnungen sowie Neubauten ab dem 1. Januar 2014.

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,18 €/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,85 €/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,26 €/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 1,9 %.

Für das Geschäftsjahr 2019 waren 95 Mio. € für Bestandspflege und 230 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen durch Neubau und Ankauf vorgesehen. Es wurden Baubeginne für 1.250 Wohnungen angestrebt.

degewo hat zur Erhöhung und Sicherung der Bestandsqualität für Instandhaltung und Instandsetzung 76 Mio. € und für Modernisierungsmaßnahmen 25 Mio. € ausgegeben. Mit dem Baubeginn von 1.002 Wohnungen kommt degewo seinem Wachstumsziel nach.

Für 2019 wurden Umsatzerlöse von Sollmieten in Höhe von 342 Mio. € und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,24 €/m²/Monat erwartet.

degewo hat im Geschäftsjahr, bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,24 €/m²/Monat, Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 347 Mio. € erzielt.

Es wurden insgesamt 826 Neubauwohnungen fertiggestellt. Darunter 118 Wohnungen in der Klara-Franke-Str. 1-7 in Mitte, die zu 100 Prozent gefördert wurden. Alle Wohnungen wurden zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m²/Monat vermietet.

Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr 171 Mio. € in den Neubau sowie 122 Mio. € in Ankaufsprojekte.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2019 waren 4 Mio. € für Bestandspflege und 29 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen.

Die degewo AG konnte durch den Ankauf von acht Bestandsobjekten 296 Wohnungen erwerben.

Insgesamt hat die degewo AG 4 Mio. € für Bestandspflege und 69 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen ausgegeben.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 finanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern

	31.12.2018	Abgänge	Zugänge	31.12.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	67.685	0	1.447	69.132
Angepachtete Wohnungen	126	0	0	126
Wohnungen in Beteiligungen	1.617	0	152	1.769
für Dritte verwaltete Wohnungen	5.809	-156	263	5.916
Insgesamt	75.237	-156	1.862	76.943

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 826 Wohnungen und dem Ankauf von 615 Wohnungen. Die Erhöhung des für Dritte verwalteten Wohnungsbestandes resultiert aus dem Zugang von Verwaltungsmandaten.

degewo AG

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	1.841	1.545	296
Gepachtete Wohnungen	126	126	0
Wohnungen in Beteiligungen	1.760	1.608	152
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	67.291	66.140	1.151
Für Dritte verwaltete Wohnungen	4	4	0
Wohnungen insgesamt	71.022	69.423	1.599

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert aus dem Ankauf von 296 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich im Wesentlichen aus der Beteiligung Mertensstraße 16 GmbH (106 Wohnungen). Die Neubau- und Ankaufszugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:

degewo Konzern

	2019	2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
- Hausbewirtschaftung	474	454	20
<u>davon</u>			
Sollmieten	347	332	15
Erlöse aus Umlagenabrechnung	135	130	5
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	2	2	0
Erlösschmälerung	-11	-11	0
- Verkauf von Grundstücken	0	1	-1
- Betreuungstätigkeit	3	2	1
- andere Lieferungen und Leistungen	8	8	0
	485	465	20

degewo AG

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	17.089	15.008	2.081
Davon			
Sollmieten	12.682	11.142	1.540
Erlöse aus Umlagenabrechnung	4.441	3.808	633
Sonstige Erlöse	716	721	-5
Öffentliche Fördermittel	7	1	6
Erlösschmälerungen	-757	-664	-93
– Verkauf von Grundstücken	0	251	-251
– Betreuungstätigkeit	57.152	55.723	1.429
– andere Lieferungen und Leistungen	929	1.105	-176
	<u>75.170</u>	<u>72.087</u>	<u>3.083</u>

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:**degewo Konzern**

		2019	2018
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,26	6,14
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-10.987	-11.064
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnungen	%	1,9	1,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,6	5,1
zu Sollmieten aus sonstigen Einheiten	%	10,1	12,5
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	22,47	21,82

degewo AG

		2019	2018
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	8,06	8,07
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-757	-664
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnen	%	2,6	2,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,4	0,4
zu Sonstigen Einheiten	%	10,5	12,3
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	28,71	21,21

Kenngrößen der Objektgesellschaften:

		degewo	degewo	degewo	degewo	degewo	degewo
		Süd	City	Nord	Köpenick	Marzahn	6. Wohnen
Wohnungen	Anzahl	12.402	11.395	8.194	14.323	18.268	2.337
Gewerbeeinheiten	Anzahl	286	321	297	247	382	29
sonstige Einheiten	Anzahl	3.920	4.231	2.739	4.780	2.274	685
Umsatzerlöse	TEUR	84.783	85.565	61.187	94.056	112.833	17.072
davon Sollmieten	TEUR	62.102	63.478	44.064	69.201	80.592	12.745
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-1.702	-2.075	-1.382	-1.394	-2.920	-264
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,10	6,59	6,25	6,51	5,76	6,37
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnungen	%	1,3	1,9	1,9	1,2	2,7	1,2
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,4	1,0	0,9	3,2	2,1	5,2
zu sonstigen Einheiten	%	4,5	8,2	18,2	11,2	18,7	15,7
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	29,72	32,75	28,50	15,00	13,79	15,65

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen wurden Steuerungskennzahlen für die landeseigenen Unternehmen definiert. Die gewählten Kennzahlen sollen Aussagen zur wirtschaftlichen Auswirkung der Investitionstätigkeit in Bestandserweiterung treffen. Zum einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) zu messen. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 44 % aus. Zum anderen ist der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte der degewo-Konzern einen Wert von 2,3 erreichen.

Die Entwicklung der Kennziffern ist in die Berichterstattung zum Quartals- und Jahresabschluss sowie zur Wirtschaftsplanung und in den Kredit- und Derivatebericht integriert.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2019 erfolgten im Bestand und Neubau 2.671 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 61,2 Prozent an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 1.268 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen. Davon 213 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 334 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1 Vermögenslage degewo-Konzern / degewo AG

In den folgenden Übersichten zur Vermögenslage sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Bei der Darstellung der Vermögens- und Finanzstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

degewo Konzern	2019	2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	3.460	3.151	309
Finanzanlagen	90	83	7
Übrige	1	1	0
	3.551	3235	316
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	26	34	-8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25	30	-5
Wertpapiere	22	29	-7
Liquide Mittel	55	108	-53
	128	201	-73
Aktive latente Steuern	2	1	1
	3.681	3.437	244
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.246	1.138	108
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	32	33	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	15	15	0
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	2.211	2.096	115
Rechnungsabgrenzungsposten	12	12	0
	3.518	3.296	222
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	58	33	25
Erhaltene Anzahlungen	5	7	-2
Übrige Verbindlichkeiten	100	101	-1
	163	141	22
	3.681	3.437	244

Im Geschäftsjahr wurden für 122 Mio. € weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden 25 Mio. € in die Modernisierung von Bestandsimmobilien und 171 Mio. € in Neubaumaßnahmen investiert. Hierdurch hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von 60 Mio. € führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 32 % auf 33 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da kurz- oder mittelfristig auslaufende Finanzierungen grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Darlehen verlängert werden.

degewo AG	2019	2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	0
Sachanlagen	275	198	77
Finanzanlagen	558	521	37
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	672	525	147
	1.506	1.245	261
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	24	32	-8
Wertpapiere	22	32	-10
Liquide Mittel	6	14	-8
Übrige Aktiva	9	4	5
	61	82	-21
	1.567	1.327	240
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.046	978	68
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	291	239	52
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	137	66	71
Rechnungsabgrenzungsposten	10	10	0
	1.486	1.295	191
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	48	23	25
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	33	9	24
	81	32	49
	1.567	1.327	240

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2019 wird im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für 48 Mio. € weitere Bestände erworben, die das Anlagevermögen erhöhen.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo Konzern	2019	2018
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	60	101
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	77	70
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1	-2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	3	-1
Zinsergebnis	36	35
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8	1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12	3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	34	8
Ertragssteuerzahlungen	-12	-3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	199	210
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-322	-238
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14	-21
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-3	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-332	-256
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	389	328
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-61	-65
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-212	-178
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	0	-8
Gezahlte Zinsen	-36	-36
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	80	41
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-53	-5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	108	113
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	55	108

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Bestandswachstum von 293 Mio. € durch Ankauf und Neubau geprägt. Darüber hinaus wurden 25 Mio. € in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt degewo die Möglichkeit, weitere Investitionen in die Bestände zu tätigen und gleichzeitig Eigenmittel für

die Portfoliooptimierung durch Zukauf von Immobilien oder Neubau zur Verfügung zu stellen. Es erfolgten Darlehensaufnahmen von 389 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 61 Mio. €, außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 212 Mio. € und Zinszahlungen von 36 Mio. €.

degewo AG	2019	2018
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	61	96
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7	5
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	25	0
Zinsergebnis	3	2
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2	-2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	101	105
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2	4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-65	-40
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-19	-24
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	-147	-57
Erhaltene Zinsen	2	2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-227	-115
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	67	71
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-11	-15
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-4	-37
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	71	-19
Gezahlte Zinsen	-5	-4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	118	-4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8	-14
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14	28
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6	14

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit liegt unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Ausgaben für die Konzernentwicklung.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus eigenen Ausgaben für Immobilienankäufe und der Bereitstellung von Mittel für Investitionen der Objektgesellschaften über das Konzern-Cashmanagement.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit ist durch die Darlehensaufnahmen über 67 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank und der Investitionsbank Berlin beeinflusst. Die Mittel wurden dem Cashmanagement zugeführt.

2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 60 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo Konzern	2019	2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	485	464	21
Bestandsveränderungen	8	6	2
Übrige betriebliche Erträge	15	14	1
Betriebsleistung	508	484	24
Materialaufwand	-203	-189	-14
Personalaufwand	-62	-57	-5
Abschreibungen	-77	-70	-7
Objektfinanzierungskosten	-33	-34	1
Gewinnunabhängige Steuern	-1	0	-1
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-31	-24	-7
Betriebsaufwand	-407	-374	-33
Betriebsergebnis 1	101	110	-9
Zuschreibungen	3	2	1
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis 2	104	112	-8
Finanzerträge	1	1	0
Finanzaufwendungen	-12	-4	-8
Finanzergebnis	-11	-3	-8
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	93	109	-16
Ertragsteuern	-33	-8	-25
Jahresergebnis	60	101	-41

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Beständiger Zukauf und die Fertigstellung von neuen Wohnungen wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um 15 Mio. € gesteigert werden. Ziel ist es, den Leerstand und die Forderungsrückstände auf dem niedrigen Niveau zu halten und den Wohnungsbestand durch gezielte Investitionen zu modernisieren und zu erweitern.

Die Erhöhung des Materialaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus um 14 Mio. € gestiegenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, insbesondere für Großinstandsetzungsmaßnahmen.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zur einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Zukauf und Neubau.

Die Objektfinanzierungskosten konnten unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2019 trotz hoher Investitionstätigkeit auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Umfinanzierungsmaßnahmen werden fortgesetzt.

Infolge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren Zuschreibungen von 3 Mio. EUR möglich.

Der Ertragssteueraufwand enthält eine Rückstellungszuführung in Höhe von 29 Mio. €, die das Risiko des Wegfalls der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuerermittlung für die Jahre 2015 bis 2019 abbildet.

degewo AG	2019	2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	75	72	3
Bestandsveränderung	2	0	2
Übrige betriebliche Erträge	2	4	-2
Betriebsleistung	79	76	3
Materialaufwand	-16	-14	-2
Personalaufwand	-36	-33	-3
Abschreibungen	-7	-5	-2
Objektfinanzierungskosten	-3	-3	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-24	-17	-7
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-86	-72	-14
Betriebsergebnis I	-7	4	-11
Zuschreibungen	2	0	2
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis II	-5	4	-9
Finanzerträge	110	99	11
Finanzaufwendungen	-11	-1	-10
Finanzergebnis	99	98	1
Neutrale Erträge	0	0	0
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	94	102	-6
Ertragsteuern	-33	-7	-26
Jahresergebnis	61	95	34

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert aus höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung infolge von Bestandsankäufen.

Gestiegene Personalaufwendungen erhöhen den Betriebsaufwand.

Im Finanzergebnis sind insbesondere die Erträge und Aufwendungen ausgewiesen, die aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen entstanden sind.

2.5.4 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Degewo erzielte auch im Geschäftsjahr 2019 weiterhin ein positives Jahresergebnis. Im allgemein angespannten Grundstücksmarkt, konnten die Umsatzerlöse um 21 Mio. € gesteigert werden.

3. Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht

Wirtschaftliche Basis für die Nutzung von Chancen ist die nachhaltige und ertragsorientierte Bewirtschaftung der Bestände. degewo nutzt das positive Marktumfeld bei der Optimierung der Erlösschmälerungen aus Leerstand. Zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft werden für die Bestandspflege angemessene Budgets vorgehalten.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt besteht auf Grund des Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums weiterhin ein hohes Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum. Der steigende Bedarf stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar. Der Vorstand geht davon aus, dass sich degewo im Wettbewerb behaupten und an den Chancen für den Berliner Markt partizipieren wird.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 932 neuen Wohnungen in 2019, werden über weitere konkrete Projekte bis 2024 durch degewo 6.149 Wohnungen neu entstehen. Dazu werden mittelfristig 939 Mio. € investiert.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagementsystem

Zentraler Bestandteil des internen Kontrollsystems ist ein funktionierendes Risikomanagement. degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das gleichzeitig eine konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren, um diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Risikomanagementprozesses werden Risiken standardisiert erfasst, analysiert und bewertet sowie in Risikoberichten transparent dokumentiert. Für wesentliche ad-hoc-Risiken besteht eine sofortige Meldepflicht.

Im Jahr 2018 führte degewo zur weiteren Optimierung des bestehenden Risikomanagementsystems eine Risikomanagement-Software ein. Durch die Software wird eine Vereinheitlichung der Bewertungssystematik sichergestellt sowie eine verstärkte Transparenz und bessere Abgrenzung der Risiken untereinander ermöglicht.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch halbjährliche Berichte und ggf. durch Zwischenberichte informiert.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt.

3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf Chancen- und Risikolage im degewo-Konzern ergeben.

Folgende Bereiche verlangen erhöhte Aufmerksamkeit:

Finanzrisiken

Im Rahmen der Investitionstätigkeit und erforderlichen Finanzierung ist degewo Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von günstigen Zinsbedingungen. Zur Begrenzung von Risiken wird ein strategisches Finanzmanagement betrieben, um künftige Zinsanpassungstermine zu diversifizieren und „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die in der Planung erfassten Zinsaufwendungen für anstehende Prolongationen und Darlehensneuaufnahmen wurden mit Hilfe einer Zinsstrukturkurve ermittelt, welche die Zinshöhe im Planungszeitraum bestimmt. Die durchschnittliche restliche Zinsbindung bei degewo beträgt 7,33 Jahre. Die Zinssicherung von 97,1 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31.12.2019 bei 2,9 % des Fremdkapitals. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Die bestandshaltenden Gesellschaften nutzen, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer. Im Rahmen der Vermietung und des Neubaus von Wohnungen und der damit verbundenen Weiterentwicklung von verschiedenen Wohnformen besteht ein „mögliches“ Risiko für die Versagung der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung der Gewerbesteuer.

Marktrisiken

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Wohnungsmarkt geht degewo mittelfristig nicht von einem signifikant steigendem Leerstand aus.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2019 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet. Die Beteiligung von Mietern hat an Wichtigkeit zugenommen. Neben der Zusammenarbeit mit den Bewohnergremien stellt die Integration von Geflüchteten einen Schwerpunkt dar.

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 24 €/m² für die Bestandspflege vor. Neben Projekten der umfassenden energetischen Sanierung hat degewo einen besonderen Schwerpunkt auf die planmäßige Instandsetzung von Bau-

teilen, wie z.B. die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen, Aufzügen und Fensterinstandsetzungen gesetzt. Damit wird noch besser auf Bedürfnisse des Bestandes und auf Mieterinteressen reagiert.

Die im Unternehmen aufgestellte Strategie zum Umgang mit asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen hat sich bewährt. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiter verfolgt.

Unternehmensrisiken

Das Unternehmen stellt sich dem Fachkräftemangel und investiert dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung auf dem Arbeitsmarkt, um auch zukünftig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Um allen Mitarbeitern eine gute Work-Life-Balance zu ermöglichen, bietet degewo u.a. flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zur familienbedingten Teilzeit sowie Angebote zur Altersteilzeit an. Des Weiteren investiert degewo in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte und bildet in 12 Berufsbildern 57 junge Menschen aus.

Um Mitarbeiter des Unternehmens für das Thema Compliance zu sensibilisieren, werden regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt. Ein Leitungskreis Compliance wurde eingerichtet. Jährlich werden typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft besprochen und ausgewertet sowie Compliance- Verhaltensregeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgestellt. Aufträge und Rechnungen werden turnusmäßig überprüft.

3.3 Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der degewo AG hat über Beziehungen zum Land Berlin, das 100 % der Aktien hält, einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG folgenden zusammengefassten Inhalts erstellt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Geschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

4. Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2020 sind 108 Mio. € für Bestandspflege und 606 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen aus Neubau und Ankauf vorgesehen.

Die Investitionstätigkeit wird zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 487 €/m² auf 600 €/m² führen. Der LTV wird mit 54% die Zielvorgabe „LTV < 50%“ temporär überschreiten. Eine solide Kapitaldienstfähigkeit wird mit einem Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert.

Die Mietentwicklung bei Bestandwohnungen ist durch das Berliner Mietengesetz (Mieten-deckel) begrenzt. Insgesamt sind Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 357 Mio. € und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,31 €/m²/Monat zu erwarten.

Begünstigt durch die positive Marktsituation wird trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von 2,0 % ausgegangen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2020 sind 6 Mio. € für Bestandspflege und 374 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen. Zwei Bestandsportfolien mit insgesamt 1.578 werden angekauft, ein Neubauprojekt mit 77 Wohnungen wird fertiggestellt.

5. Ausblick

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Wertsteigerung durch nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandspflege, Weiterentwicklung durch Innovation und Technik sowie die Professionalisierung in den Dienstleistungsprozessen.

Berlin, den 16. März 2020

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht 2019

Corporate Governance Kodex

degewo hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes aufgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat der degewo AG erklären, dass sie den Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der jeweiligen von der Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung anwenden. Den Regelungen des BCGK wurde im Berichtsjahr 2019 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Zum 1. Januar 2018 wurde die zweite Vorstandsposition neu besetzt. Für beide Vorstandspositionen war eine langfristige Nachfolgeplanung in 2019 nicht relevant.

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern (BCGK III. Nr. 8)

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist in vier Unternehmen (davon zwei Schwestergesellschaften, zwei landeseigene Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung) Mitglied im Aufsichtsgremium. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist zum 23. Juli 2019 ausgeschieden. Dieses Mitglied war Aufsichtsratsvorsitzende bei zwei landeseigenen Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung. Darüber hinaus war dieses Mitglied stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates bei einer Schwestergesellschaft und Mitglied des Aufsichtsrates in fünf weiteren Unternehmen. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Mit Wirkung zum 6. November 2019 wurde ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. Dieses Mitglied ist in zwei Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Aufsichtsratsvorsitzende in zwei weiteren Unternehmen (landeseigene Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung). Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist Vorsitzende des Aufsichtsgremiums einer Stiftung. Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Aufsichtsratsvorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft. Auch in diesen Fällen liegt keine Konkurrenzsituation vor.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

Abschluss einer D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 12)

Die degewo AG agiert als großes Wohnungsunternehmen mit einem zunehmenden Neubau- und einem großen Modernisierungs- und Instandsetzungsvolumen sowie aufgrund der Bestandserweiterung durch Hinzukäufe in einem Marktumfeld, aus dem sich auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten erhöhte unternehmerische und/oder betriebliche Risiken ergeben können. Für Sorgfaltspflichtverletzungen im In- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

Selbstbehalt bei der D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 13)

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates ist in der D & O-Versicherung kein Selbstbehalt vereinbart. Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes wäre auf Grund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung unangemessen, so dass auf einen Selbstbehalt verzichtet wird.

**Rechnungslegung
(BCGK VI Nr. 3)**

Bei Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds im Sinne von Publikumsimmobiliengesellschaften wird auf Grund von schützenswerten Interessen der Gesellschafter auf eine Offenlegung der Namen und Beteiligungshöhen verzichtet.

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019 TEUR	31.12.2019 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.083		1.217
		1.083	1.217
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.047.235		2.786.047
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.245		62.209
3. Grundstücke ohne Bauten	48.876		47.986
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.830		25.910
5. Technische Anlagen und Maschinen	12.373		7.174
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.869		11.777
7. Anlagen im Bau	177.271		173.150
8. Bauvorbereitungskosten	17.786		17.412
9. Geleistete Anzahlungen	52.306		19.437
		3.459.791	3.151.102
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	43.528		13.569
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.797		12.436
3. sonstige Beteiligungen	1.590		1.564
4. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5		0
5. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	29.250		30.250
6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		21.722
7. Sonstige Ausleihungen	3.843		2.860
8. Geleistete Anzahlungen	258		127
		90.271	82.528
		3.551.145	3.234.847
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	18.940		21.876
2. Bauvorbereitungskosten	2.649		2.461
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.688		9.548
5. Unfertige Leistungen	136.033		128.768
6. Andere Vorräte	257		310
		161.567	162.963
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.828		2.016
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	332		338
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	93		47
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	310		242
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.978		1.267
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19		10.603
7. Sonstige Vermögensgegenstände	17.915		14.668
		24.475	29.181
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		22.131	28.543
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		55.440	108.062
		263.613	328.749
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	57		93
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	367		25
		424	118
D. Aktive latente Steuern		1.802	1.451
		<u>3.816.984</u>	<u>3.565.165</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		53.520	49.641
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		71.960	73.369
3. sonstige Barsicherheiten		120	200

	31.12.2019 TEUR	31.12.2019 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	18.540		11.130
2. Konzernkapitalrücklage	<u>72.799</u>		<u>30.107</u>
		91.339	<u>41.237</u>
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	65.024		61.986
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	731.753		666.390
4. Konzernrücklagen	<u>127.553</u>		<u>129.026</u>
		952.303	<u>885.375</u>
IV. Konzernbilanzgewinn		57.720	65.363
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		11	716
		<u>1.246.373</u>	<u>1.137.691</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		32.114	33.150
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		14.444	14.911
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.123		1.850
2. Steuerrückstellungen	32.138		10.967
3. Sonstige Rückstellungen	<u>25.500</u>		<u>22.409</u>
		59.761	<u>35.226</u>
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.210.535		2.095.486
2. Erhaltene Anzahlungen	141.560		135.743
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.016		12.040
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	153		154
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.692		34.544
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.507		19.197
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.377		32.731
8. Sonstige Verbindlichkeiten	6.476		1.923
<i>davon aus Steuern TEUR 5.427 (TEUR 1.005)</i>			
		2.452.316	<u>2.331.818</u>
F. Rechnungsabgrenzungsposten		11.976	12.356
G. Passive latente Steuern		0	13
		<u>3.816.984</u>	<u>3.565.165</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		53.520	49.641
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		71.960	73.369
3. sonstige Barsicherheiten		120	200

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 TEUR	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	474.447		453.689
b) aus Verkauf von Grundstücken	0		516
c) aus Betreuungstätigkeit	2.688		2.476
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.322		7.875
		485.457	464.556
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.982	5.546
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		688	501
4. Sonstige betriebliche Erträge		15.203	15.646
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-3.686		-3.513
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-191.429		-177.811
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-367		-1.538
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.512		-6.059
		-202.994	-188.921
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-49.692		-45.693
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 2.002 (TEUR 1.843)</i>	-12.128		-10.930
		-61.820	-56.623
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-77.170	-70.362
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.048	-23.647
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 2 (TEUR 6)</i>		5	61
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-3.058	-2.029
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		123	42
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1	1
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 19 (TEUR 15)</i>		652	454
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-6.412	0
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-24	-20
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)</i>		-36.321	-36.030
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.081	-8.003
18. Ergebnis nach Steuern		60.183	101.172
19. Sonstige Steuern		-635	-336
20. Konzernjahresüberschuss		59.548	100.836
21. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-263	-241
22. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-3.038	-4.782
23. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-65.363	-103.386
24. Änderung der Konzernrücklagen		1.473	-4.950
25. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		65.363	77.886
26. Konzernbilanzgewinn		57.720	65.363

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Jahresergebnis	60	101
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	77	70
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1	-2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	3	-1
Zinsergebnis	36	35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8	1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12	3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	34	8
Ertragsteuerzahlungen	-12	-3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	199	210
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	2
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-322	-238
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14	-21
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Auszahlung aus Abgängen des Konsolidierungskreis	-3	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-332	-256
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	389	328
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-61	-65
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-212	-178
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	0	-8
Gezahlte Zinsen	-36	-36
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	80	41
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-53	-5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	108	113
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	55	108
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	55	108

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2018	145.000	651.411	139.827	77.886	596	1.014.720
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	77.886	-	-77.886	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-121	-121
Konzernjahresüberschuss 2018	-	4.782	4.950	90.863	241	100.836
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	25.500	-	-25.500	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	7.900	14.356	-	-	22.256
31. Dezember 2018	145.000	767.479	159.133	65.363	716	1.137.691
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		65.363		-65.363		-
Änderungen des Konsolidierungskreises					-584	-584
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-384	-384
Konzernjahresüberschuss 2019		3.038	-1.473	57.720	263	59.548
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)						-
Einbringung durch Gesellschafter		7.410	42.692			50.102
31. Dezember 2019	145.000	843.290	200.352	57.720	11	1.246.373

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2019 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

In den Konzernabschluss sind neben der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Anteil am Kapital (%)
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Köpenick)	100,00
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Marzahn)	100,00
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH , Berlin (degewo City)	100,00
degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Süd)	100,00
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord)	100,00
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG	94,90
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice)	100,00
degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD)	100,00
degewo-Hausbau GmbH, Berlin (degewo Hausbau)	100,00
degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	100,00
degewo netzWerk GmbH, Berlin (degewo netzWerk)	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH	100,00
degewo Gewerbeimmobilien GmbH (degewo Gewerbe)	100,00

Die degewo Gewerbe wird aufgrund des geänderten Unternehmensgegenstandes und des in Zukunft geplanten Ausbaues der Geschäftstätigkeit seit 01. Dezember 2019 in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung zusammen mit der GESOBAU AG wurde die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (GEDE Wohnen) bis zum 30. September 2019 im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen. Zum 01. Oktober 2019 wurden die von der GEDE Wohnen gehaltenen Anteile an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG zu 94,89 % auf die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH abgespalten und die von der degewo AG gehaltenen Anteile i.H.v. 47,45% an der GEDE Wohnen auf die GEDE Verwaltungs GmbH übertragen.

Der Konzern hält Anteile an verbundenen Unternehmen einschließlich Zweckgesellschaften, auf deren Einbeziehung in den Konzernabschluss verzichtet wird, da sie sowohl einzeln und auch insgesamt für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 296 Abs. 2 HGB).

	Anteil am Kapital (%)
degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG	94,90
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG	94,90
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	97,15
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	91,72
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	63,58
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	53,29
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließler Straße 27	89,27
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	99,29
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37	55,42
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,55
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	72,97
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	50,97
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	100,00
degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstr. GmbH, Berlin	100,00
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	83,60
Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH	94,90

Die Anteile an dem 100%igen Tochterunternehmen degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin, werden unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten werden. Dementsprechend wurde diese Gesellschaft gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die degewo AG hält folgende Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
Mertensstraße 16 GmbH	47,45
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	47,444

Diese Beteiligungen werden gem. § 311 Abs. 1 HGB unter dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen mit dem Wertansatz gem. 312 HGB ausgewiesen.

Darüber hinaus hält der Konzern noch die folgenden Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	46,25
DEGEWO-Fonds 17 Putbusser Str. 40-42; Rügener Str. 4-6	27,36
DEGEWO-Fonds 23 Reinickendorfer Str. 19, 20, 25; Pankstraße 92	41,46
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	41,32
GbR Fernheizung Gropiusstadt	32,55

Auf die Anwendung der Vorschriften für assoziierte Unternehmen wurde für diese Gesellschaften verzichtet, da sie sowohl einzeln und auch insgesamt für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 311 Abs. 2 HGB).

B. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der **Kapitalkonsolidierung** die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden.

Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus Erstkonsolidierungen seit dem Jahr 2010 und ist der Anteil, der den beizulegenden Zeitwert der nicht-monetären Vermögenswerte nicht überstieg. Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gem. DRS 4.41 über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** wurden gemäß § 303 HGB alle Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Im Rahmen der **Zwischenergebniseliminierung** gemäß § 304 HGB werden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden gemäß § 305 HGB die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Konzerngesellschaften eliminiert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der degewo AG, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RF IFA 1.

Zu den Herstellungskosten gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung werden in die Herstellungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen erbrachte Bau- bzw. sonstige Handwerkerleistungen zwischen den Konzernunternehmen.

Die Kosten des Erwerbs von Erbbaurechten werden aktiviert und über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % - 50 %
Wohnbauten	1,2 % - 20 %
Geschäftsbauten	1,25 % - 20 %
Außenanlagen	2 % - 12,5 %
Technische Anlagen und Maschinen	2,8 % - 33,3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 % - 50 %

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei der Bemessung der Abschreibung für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Herstellungskosten werden diese so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut € 800 nicht übersteigen.

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen werden durch Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – maximal jedoch auf den beizulegenden Wert – berücksichtigt.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgt mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Bewertung der Vorräte erfolgt unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Unfertige Leistungen, die noch nicht abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie Heizung und Warmwasser enthalten, wurden um nicht weiterberechenbare Kosten für Leerstand, Eigennutzung und Bruttomietverträge gekürzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind Wertberichtigungen gebildet und aktivisch abgesetzt. Die Wertberichtigung für Mietforderungen erfolgt mit 50 %, 75 % bzw. 100 % in Abhängigkeit von ihrer Fälligkeit (älter als 3 Monate, 6 Monate bzw. 12 Monate).

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert bilanziert.

Die im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich entsprechend der Laufzeit der Zinsbindungsfrist der Darlehen aufgelöst. Bei Umschuldungen werden die noch vorhandenen Bestände abgeschrieben.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen

aufgrund höherer steuerlicher Teilwerte, aus noch nicht genutzten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen. Ergibt sich insgesamt ein Überhang aktiver latenter Steuern wird das Wahlrecht, diesen aktiven Überhang zu bilanzieren, nicht in Anspruch genommen.

Der Berechnung wurde die Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet.

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB).

Das **Gezeichnete Kapital** ist zum Nominalwert ausgewiesen und entspricht dem Grundkapital der degewo AG.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen enthält passivisch abgegrenzte Investitionszulagen nach dem Investitionszulagengesetz. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur durchschnittlichen Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung alle bekannten Verbindlichkeiten und möglichen Risiken, deren Höhe und/oder tatsächlicher Eintritt ungewiss sind. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst (Barwert).

Die **Pensionsrückstellungen** wurden – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB ein Diskontierungssatz von 2,71% als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,96%) beträgt TEUR 346. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 2,71% (10-Jahres-Durchschnitt) und als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,97%) beträgt TEUR 106. Der Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31.12.2019 wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Diskontierungszins von 1,96 % zu Grunde gelegt.

Die **Rückdeckungsversicherungsansprüche für Pensionen und Altersteilzeitvereinbarungen** wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet. Entsprechend wurde mit den zugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung und Erträgen aus dem Deckungsvermögen verfahren. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht den von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilten Aktivwerten und somit den Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden **derivative Finanzinstrumente** (Zinsswaps und Zinscollars) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs (Micro-Hedge) werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Term-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeit) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps und -collars werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps und -collars auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die in den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Einmalzahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten werden über die jeweiligen Laufzeiten linear aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

- Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.199 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.
- Im Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wird die Beteiligungen an der Mertensstraße 16 GmbH (47,45%) sowie an der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (47,444 %) ausgewiesen. Zum Erwerbszeitpunkt ergaben sich gem. § 312 Abs. 1 die folgenden Geschäfts- oder Firmenwerte:

	GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR)	Abschreibungsdauer	GoF zum 31.12.2019 (in TEUR)
Mertensstraße 16 GmbH	9.476	10 Jahre	5.686
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	8.899	10 Jahre	7.119

Aufgrund der im Kaufvertrag vereinbarten Earn-Out-Klausel wurde der Kaufpreis für die Mertensstraße 16 GmbH rückwirkend um TEUR 2.417 erhöht. Die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes wurde entsprechend angepasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 der Mertensstr. 16 GmbH noch nicht vor.

3. Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 136.033 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 141.560 gegenüber.
4. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen den DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.605) und die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR (TEUR 836) sowie eine Forderung aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 305).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 10.547 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

5. Die in den **Wertpapieren des Umlaufvermögens** ausgewiesene Beteiligung an der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH wurde im Geschäftsjahr um TEUR 6.412 auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.
6. Die im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Geldbeschaffungskosten entfielen ausschließlich auf Disagien.
7. Die bilanzierten **aktiven latenten Steuern** resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen.
8. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien (eine Aktie im Nennwert von EUR 100 Mio., vier Aktien im Nennwert von EUR 10 Mio. und eine Aktie im Nennwert von EUR 5 Mio.) aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft degewo AG. Durch die direkte Einbringung von Baugrundstücken durch das Land Berlin in Enkelgesellschaften sind Kapitalrücklagen in diesen Enkelgesellschaften entstanden, die nicht konsolidiert und in der Konzernkapital-

rücklage ausgewiesen werden. Alle anderen Unterschiede zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzernrücklagen in den Gewinnrücklagen zugewiesen.

9. Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in TEUR).

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 01.01.2019	erfolgswirksame Vereinnahmung 2019	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 31.12.2019	Saldo 31.12.2019
2010	50 Jahre	22.986	-3.678	-460	-4.138	18.848
2012	30 Jahre	17.303	-3.461	-576	-4.037	13.266
SUMME		40.289	-7.139	-1.036	-8.175	32.114

10. Die **Pensionsrückstellungen** TEUR 2.123 (Vorjahr TEUR 1.850) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 4.193 (Vorjahr TEUR 3.896) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.070 (Vorjahr TEUR 2.046).
11. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 3.658), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen und städtebaulichen Verträgen (TEUR 11.148), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 2.203), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 570), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 1.236) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 520) gebildet worden.
12. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren im Wesentlichen aus der Vereinbarung zum Liquiditätsclearing mit der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 19.213). Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen mit TEUR 1.115 Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH.

Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Derivate:

Volumen	Basis	Zinssatz	Laufzeit	Wert (Angabe der Banken)
TEUR		%		TEUR
57.000	3-M-Euribor	0,69	15.12.2022	-1.598
8.750	3-M-Euribor	0,55	30.11.2021	-146
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.718
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.340
53.000	3-M-Euribor	2,00	31.08.2021	0
<u>163.592</u>				<u>-6.802</u>

13. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 72 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 72,0 Mio.), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 53,5 Mio.) sowie sonstige Barsicherheiten (EUR 0,1 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 474,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 340,5 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 132,3 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 1,6 Mio.).
- Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2019	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Umbuchung An- lage-/Umlaufver- mögen	Bestands- verände- rung	31.12. 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	21,8	0,0	-2,9	0,0	18,9
Bauvorbereitungskosten	2,5	0,0	-0,4	0,6	2,7
Grundstücke mit fertigen Bauten	9,6	0,0	-8,0	2,1	3,7
Unfertige Leistungen	128,8	0,0	0,0	7,2	136,0
Andere Vorräte	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
	<u>163,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-11,3</u>	<u>9,9</u>	<u>161,6</u>

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	3,5	2,6
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,3	0,9
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,7	0,6
Sonstige periodenfremde Erträge	0,8	0,9
	5,3	5,0
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,6	0,1
	0,6	0,1

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.199 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

5. Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 123).

6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 201 (Vorjahr TEUR 14) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 75 (Vorjahr TEUR 96) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 64 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 115 verrechnet.

7. Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung der im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere an der degewo Alexanderstraße in Höhe von TEUR 6.412.

8. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen zwischen der degewo AG und der degewo 3. WVG (TEUR 5,8), der degewo 4. WVG (TEUR 18) sowie der GGIL GmbH (TEUR 0,6).

9. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 28.646 Nachzahlungen bzw. Rückstellungszuführungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre, TEUR 336 Erträge aus der Auflösung von Steuer-rückstellungen sowie TEUR 350 aus der Erhöhung latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte (TEUR 296) sowie eine Grunderwerbsteuernachzahlung für ein bereits weiterverkauftes Grundstück (TEUR 238) enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 55.441 (Vorjahr TEUR 108.062) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 12,2 Mio. (Vorjahr EUR 2,9 Mio.).

F. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Die degewo AG haftet gemäß § 416 BGB für die Verbindlichkeiten der von ihr treuhänderisch verwalteten Immobilienfonds von EUR 49,9 Mio. (EUR 51,8 Mio.).
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG bzw. die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 9,2 Mio.)
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR
GbR Fernheizung Gropiusstadt
3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,7 Mio.
4. Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklungen der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.
5. Für ein in Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße, gelegenes Grundstück, das unter anderem zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen ist, sind in Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzungen (Erschließungsleistungen für den Neubau von 3 Privatstraßen und der Erweiterung der Seidenschwanzstraße sowie die Teilerschließung der Stralsunder Straße) sind noch Baumaßnahmen mit Kosten in Höhe von EUR 1,4 Mio. notwendig.
6. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) in Höhe von EUR 316,6 Mio.

7. Es bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den folgenden nicht konsolidierten Unternehmen:
 - a) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - b) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - c) degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin
 - d) GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH
8. Die degewo AG hat für die degewo Marzahn Wohnungsgesellschaft mbH drei Patronatserklärungen abgegeben. Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH und die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, jeweils eine, für die degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH und für die degewo Nord Wohnungsgesellschaft jeweils zwei Organschaftserklärungen abgegeben.
9. Es besteht eine Verpflichtung aus gewährten Darlehen durch die degewo AG und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung, Berlin in Höhe von EUR 42 Mio. gegenüber der Mertensstraße 16 GmbH mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2039, davon wurden bisher EUR 21 Mio. ausgezahlt sowie gegenüber der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. März 2020, davon wurden bisher EUR 9,25 Mio. ausgezahlt und ein Betrag i.H.v. 1,0 Mio. getilgt.
10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 139 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 2,86 Mio.).
11. Aus Kaufpreisanpassungen (Earn-Out-Beträge) gemäß Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsverträge der Anteile an der Paulsternstr. 31 Immobiliengesellschaft mbH und Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,00 Mio. und EUR 2,00 Mio..
12. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 41,7 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
13. Aus Kooperationsvereinbarungen für Planungskosten und Kosten aus der kooperativen Baulandentwicklung gemäß dem Berliner Modell bezüglich des Neubauprojekts Hallesches Ufer 60 bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,0 Mio..
14. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Grünau bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 59,99 Mio..

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Arbeitnehmer der vollkonsolidierten konsolidierten Unternehmen</u>	
Kaufmännische Mitarbeiter	553,0
Technische Mitarbeiter	83,0
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	604,75
Gesamt	1.240,75

Davon befinden sich 3 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 51,5 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonom (ebs), Berlin. Der Vorstände erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Beck	Frau Wehrmann	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	180.000	180.000	360.000
Beitr. z. Kranken- u. Pflegvers.	4.523	6.367	10.890
Beitr. z. Rentenvers.	7.477	0	7.477
Beitr. z. Unfallvers.	875	875	1.750
Beiträge Altersversorgung	0	27.000	27.000
Geldwerte Vorteile	7.887	10.733	18.620
Reisekosten	289	188	477
Tantieme	70.000	70.000	140.000
Bezüge	271.051	295.163	566.214

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu EUR 30.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2019 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 2.820 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.070) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Volker Halsch	IBM, Partner	Vorsitzender	8.200
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin im Bundesjustizministerium	bis 23.07.2019	4.025
Sebastian Scheel	Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin		6.900
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin	Stellvertretende Vorsitzende	6.100
Beate Baier	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.900
Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin		4.900
Hubertus Horn	Leiter Abteilung UnternehmensControlling, degewo AG, Berlin		4.900
Andreas Kleingünther	Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz		4.900
Angelika Wierzchowski	Freigestellte Arbeitnehmerin degewo AG in Altersteilzeit	bis 29.04.2019	1.633
Jürgen Bertram	Betriebsratsvorsitzender degewo Gebäudeservice GmbH	seit 29.04.2019	3.675
Vera Junker	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin	seit 06.11.2019	1.150
			51.283

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten jeweils eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

4. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

5. Angabe der Befreiungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 19.12.2019 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin

- e) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- g) degewo netzWerk GmbH, Berlin
- h) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 156
- b) sonstige Leistungen TEUR 44

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter eine nahe stehende Person der degewo AG i.S.d. § 285 Nr. 21 HGB. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus:

- a) Grundstücksgeschäften vom Land Berlin in 2019 (Einbringung zweier Grundstücke in die degewo AG, Einbringung von fünf Grundstücken in die Tochtergesellschaft degewo City, Einbringung eines Grundstücks in die Tochtergesellschaft degewo Marzahn und die Einbringung eines Grundstücks in die Tochtergesellschaft degewo Nord),
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag und Vereinbarung zur Fortentwicklung,
- f) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),
- g) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße
- h) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf).
- i) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf)

¹ Die Angabepflicht im Anhang bezieht sich gemäß § 285 Nr. 21 HGB und den Erläuterungen in der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung RS HFA 33 nicht auf die Geschäfte mit vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen, mit Tochtergesellschaften des Landes Berlin in ihrer Funktion als öffentliche Versorgungsunternehmen sowie mit Behörden des Landes Berlin im Rahmen von gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

H. Sonstige Angaben

Wesentliche Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahres, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen, sind nicht eingetreten.

Berlin, 16. März 2020

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

1. Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen zum Stichtag 31.12.2019

Entgeltgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*	Bemerkung
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %		
k. A., gewerbliche Mitarbeiterin	1	100	0	0	0	0	k. A.	keine Vergleichsgruppe vorhanden, daher keine Angabe
Gehalt I	6	60	4	40	0	0	14,85	
Gehalt IA	0	0	0	0	0	0	15,92	
Gehalt II	1	100	0	0	0	0	16,66	
Gehalt IIA	9	69	4	31	0	0	17,53	
Gehalt III	40	83	8	17	0	0	18,39	
Gehalt IIIA	84	70	36	30	0	0	20,66	
Gehalt IV	112	67	54	33	0	0	22,77	
Gehalt IVA	27	75	9	25	0	0	24,15	
Gehalt V	32	60	21	40	0	0	26,02	
Gehalt VA	9	45	11	55	0	0	27,94	
Gehalt VI	12	52	11	48	0	0	29,86	
AT	13	37	22	63	0	0		<6 MA des anderen Geschlechts bei einer Vergleichstätigkeit mit gleicher Entlohnung

*arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

2. Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen 31.12.2019

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	1	50	1	50	0	0
2 (BL)	5	45	6	55	0	0
3 (AL)	11	44	14	56	0	0
4 (GL/TL)	7	78	2	22	0	0